

房地产估价报告

估价项目名称：安顺市普定县城关镇普马路与两四路旁鑫臻苑小区2号楼1单元11层2号的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州金正房地产资产评估事务所

注册房地产估价师：刘彬（注册号：5220190030）
田维勇（注册号：5220130048）

估价报告作业日期：2020年01月17日至2020年03月09日

估价报告编号：黔金正[2020]房评03-017号

目 录

致估价委托人函.....	3
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、估价作业日期.....	13
十三、估价报告应用的有效期.....	13
十四、估价报告使用者应注意事项.....	13
十五、其它有关说明.....	13
附件:	
1、《普定县人民法院委托书》;	
2、房屋分层分户平面图;	
3、评估人员资格证、事务所资格证。	

致估价委托人函



普定县人民法院：

我事务所接受贵院的委托，根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证、分析及测算并进行了房地产市场价值的估价，现将估价情况报告如下：

一、估价对象：

估价对象坐落于安顺市普定县城关镇普马路与两四路旁鑫臻苑小区2号楼1单元11层2号，建筑面积为177.49 m²，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，法定及实际用途为住宅，建成于2012年；估价对象土地使用权类型为出让。权利人为周超、王敏。

二、估价目的：

为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值。

三、价值时点：二〇二〇年一月十七日（委托时间）

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币623345元（大写：陆拾贰万叁仟叁佰肆拾伍元整），单价为3512元/m²。

本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

估价机构法定代表人：田维勇

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇二〇年三月九日

注册房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘彬、田维勇于2020年01月20日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
田维勇	5220130048	田维勇	2020年03月09日
刘彬	5220190030	刘彬	2020年03月09日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

本次评估目的为“为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

- 1、评估对象可在估价时点保持现状条件下持续使用；
- 2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

二、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了其相关产权信息，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整；

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用；

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积、用途等以证载为准；

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
 - （2）交易双方处于利己动机进行交易；
 - （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
 - （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- 5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权；
- 6、本报告估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，且存在担保物权、其他优先受偿款，本次估价不考虑查封、抵押等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价价值时点为2020年01月17日，完成实地查勘日期为2020年01月20日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（五）依据不足假设

1、委托估价人未能提供估价对象权属证明原件及复印件，本次评估假定其所提供权属证明材料与原件登记信息一致；

2、至价值时点，估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，本次估价假定其土地用途为住宅用地，取得方式为国有出让，土地使用权人为周超、王敏。

三、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果不包含估价对象室内装修价值；

2、本报告估价结果是对2020年01月17日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为委托之日；

3、本估价报告的评估结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响；

4、本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；

5、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；

6、本估价报告只能作为委估目的使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；

7、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

8、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起一年；

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：普定县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金龙国际花园以南金阳烈变国际广场第A座1-11-3号

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字0100402

资质等级：贰级

法定代表人：田维勇

电话：0851-86759567

三、估价对象

(一) 估价对象范围：坐落于安顺市普定县城关镇普马路与两四路旁鑫臻苑小区2号楼1单元11层2号，建筑面积为177.49 m²，法定及实际用途为住宅，权利人为周超、王敏，估价范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施。

(二) 房地产基本状况：

- 1、产权人：周超、王敏；
- 2、坐落：安顺市普定县城关镇普马路与两四路旁鑫臻苑小区2号楼1单元11层2号；
- 3、建筑面积（规模）：177.49 m²；
- 4、用途：住宅。

(三) 土地基本状况：

- 1、四至：东面临兴马路，其余三面临空地；
- 2、面积、形状：-；形状基本规则；
- 3、用途：住宅用地；
- 4、形状：形状基本规则，有利于房屋的建设；

- 5、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；
- 6、地势：地势高于路面，自然排水畅通，积水的可能性小；
- 7、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力好，稳定性好；
- 8、土地使用权类型及使用年限：未提供《不动产权证书》土地使用权类型假设为出让；土地剩余使用年限不详；
- 9、开发程度：宗地红线内外达“五通”（供水、排水、路、电、通信），红线内已修建建筑物，地面道路硬化，余地绿化。

（四）建筑物基本状况：

- 1、建筑结构：钢筋混凝土结构结构；
- 2、设备设施：水、电、宽带、消防、电梯等设备设施齐全；
- 3、新旧程度：2012年建成，按直线法测算成新率为87%；
- 4、使用及维护状况：未见有明显影响质量安全的问题；
- 5、规模（建筑面积）、户型：177.49 m²；户型为复式住宅；
- 6、空间布局：所在楼栋共11层，估价对象位于第11层（包含跃层）；
- 7、朝向：南北朝向，朝向较好；
- 8、装饰装修：楼栋外墙面饰涂料；室内尚未进行二次装修；防盗门、铝合金窗。

（五）估价对象所处区域位置。

- 1、位置：位于普定县城关镇第四小学附近，坐落于安顺市普定县城关镇普马路与两四路旁鑫臻苑小区2号楼1单元11层2号。
- 2、交通：临兴马路，多路公交车通达附近，交通状况较好；
- 3、环境：邻普定县城关镇第四小学，所在位置为中心城区，周边多为建筑物，自然环境、人文环境一般，景观一般；
- 4、公共配套：周边有普定县城关镇第四小学、普定县中医医院、安顺汽车北站、筑佳公园及银行、酒店、农贸市场等公共服务配套设施，公共服务配套设施完善。

四、估价目的

为委托方确定资产处置参考价而评估的房地产市场价格。

五、价值时点

依据估价委托方所提供《普定县人民法院委托书》，本次估价确定二〇二〇年一月十七日为价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值，即估价对象系适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国担保法》。

（二）技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《中国资产评估准则》2017。

（三）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

（四）委托方提供的相关文件

- 1、《普定县人民法院委托书》；
- 2、房屋分层分户平面图、房屋记载表。

八、估价原则

（一）遵循独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实是求事、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则。指评估对象的权属和用途、评估工作符合国家有关

法律法规规定。

(三) 遵循最高最佳使用原则。指以估价对象潜在的最高最佳利用方式进行估价，且该潜在的最高最佳利用方式是法律上允许的，技术上是可行的，经济上是合理的。

(四) 遵循替代原则。评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

(五) 遵循价值时点原则。评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，每一种评估方法的应用必须具备相应的条件，选取恰当的评估方法是评估对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定评估方法的。

(一) 估价方法理论适用性分析

1、比较法：比较法就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于区域内有较多类似物业交易实例的房地产价值估价。

2、收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有收益价值的房地产估价。

3、成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，该方法适用于不能采用比较法、收益法、假设开发法等计算的公益类、工业类等用途的房地产，且类似建设成本估价资料齐全的房地产估价。

4、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必

要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估。

(二) 选用的估价方法及选用理由

1、本次估价选用方法：比较法。

2、选用理由：估价对象为主城区的成套商品住宅用房，区域类同类物业销售案例较多，能够收集较多销售案例及资料，故本次估价适用比较法计算。

(三) 技术路线

(1) 在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况；

(2) 选取可比实例；

3、建立价格可比基础；

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(四) 不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

估价对象为主城区的大型住宅小区内成套商品住宅用房，虽然理论上适用成本法，但受到客观条件限制，此类房地产开发过程中的隐性成本及市场的超额利润无法核算，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，计算结果与市场价值差异较大，故本次估价不适用成本法计算；

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不采用假设开发法估价；

3、不选用收益法的理由

目前在房地产租赁市场上类似估价对象的租赁实例较多，但难以判断是否为完税租金，且租金以外的附加费用又多未在租赁合同中体现，实际纯收益难以判断，往往导致以合同租金为依据的测算结果与市场实际成交价格有一定差

距，故不宜采用收益法进行评估。

十、估价结果

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币 623345 元（大写：陆拾贰万叁仟叁佰肆拾伍元整），单价为 3512 元/m²。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
田维勇	5220130048	田维勇	2020年03月09日
刘彬	5220190030	刘彬	2020年03月09日

十二、估价作业日期

二〇二〇年一月十七日至二〇二〇年三月九日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为壹年，自二〇二〇年三月九日至二〇二一年三月八日止。

十四、估价报告使用者应注意事项

1、本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差。

2、在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

十五、其它有关说明

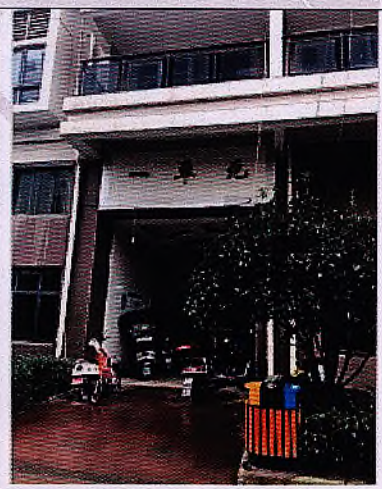
1、报告提交委托方之日起五日内如对评估结果有异议，可向评估事务所书面提出申请复估或重估，如委托方逾期不提出异议，本评估报告生效。

2、本报告壹式伍份，盖有本评估事务所评估报告专用章且经估价师签字后具有法律效力，复制件不具有法律效力。

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇二〇年三月九日

估价对象所在地理位置及现状照片



附 件

普定县人民法院

委托书

(2019)黔 0422 执 753 号

贵州金正房地产资产评估事务所：

我院在执行贵州普定农村商业银行股份有限公司与周超，王敏借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位于普定县普马路与与两四路旁（鑫臻苑小区）1 单元 11 层 2 号住宅用房。



承办人：吴有明 联系电话：18008538510

联系人：夏娟 联系电话：18008538537

本院地址：普定县中心大道 58 号

贵州省普定县人民法院

执行裁定书

(2019)黔0422执753号

申请执行人：贵州普定农村商业银行股份有限公司，住
所地：普定县定南街道（原城关镇）富强路23号。

统一社会信用代码：91520422780193252J。

法定代表人：陈明龙，系该公司理事长。

委托代理人：郭志龙、郑厚荣，系贵州定南律师事务所
律师。

代理权限：特别授权代理。

被执行人：周超，男，1988年9月5日出生（公民身份
号码：522527198809050051），汉族，贵州省普定县人，住
贵州省普定县城关镇青山村178号。

被执行人：王敏，女，1988年12月9日出生（公民身
份号码：522527198812090046），汉族，贵州省普定县人，
住贵州省普定县城关镇青山村178号。

申请执行人贵州普定农村商业银行股份有限公司（原普
定县农村信用合作联社）与被执行人周超、王敏金融借款合
同纠纷一案，本院依据已生效的（2019）黔0422民初1267
号民事判决书，向被执行人周超、王敏发出执行通知书，责
令被执行人周超、王敏向申请执行人贵州普定农村商业银行
股份有限公司支付借款本金人民币271650.59元及相应利息，
并承担案件受理费2687元、申请执行费4015元。

由于被执行人周超、王敏未履行义务，依法应当强制执行其银行存款或者其他财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第38条的规定，裁定如下：

一、以本案执行标的金额为限，冻结（或扣划）被执行人周超、王敏的银行存款；如其银行存款不足，则查封、扣押、扣留相等值的其他财产（包括不动产、存款以外的动产、股权、知识产权等财产权利）。查封期间，未经许可，不得办理变卖、抵押、过户手续。

二、冻结银行存款或其他资金的期限为一年，查封动产期限为二年，查封不动产的期限为三年。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 陈发茂



本件与原件核对无异

书记员 王志康

房屋记载表

不动产单元号: _____

房号: 1-11-2

打印时间: _____

2020年01月08日

坐落	普定县普马路与两四路旁(鑫臻苑小区)1单元11层2			
项目名称	普定县鑫臻苑小区	房屋性质		
所在层	11	房号	1-11-2	
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
住宅	混合结构	177.49(m ²)		

普定县不动产产权情况记载

不动产单元号				
产权证号	档案保管号		产别	
产权人				状态
证件类型	证件号码			
坐落				
登记类型	登记原因			
其他				

预告信息

登记类型	预告登记	登记时间	2014-07-03
不动产证明号	Y1401215	登记原因	预购商品房预告登记
权利人	周超, 王敏	证件类型	
证件号	522527198809050051, 522527198812090046		

抵押预告信息

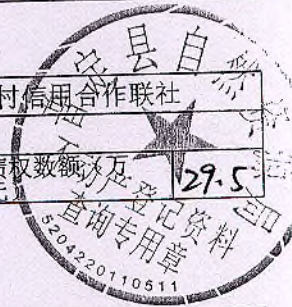
抵押期限	2014.7.2 - 2034.8.21	抵押权人	贵州省普定县农村信用合作联社
抵押人	周超	债务人	周超
不动产证明号	Y1401351	登记时间	2014-07-31
		债权数额(元)	29.5

抵押信息

抵押期限			抵押权人		
抵押人			债务人		
不动产证明号	登记时间	抵押金额(万元)			

查封信息

案件名称	周超、王敏_查封登记房屋(未登记)	查封期限	2019-10-15 至 2022-10-14		
查封文号	(2019)黔0422执567号				
查封原因					
查封机构	普定县人民法院	查封日期	2019-10-15		



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00186144

姓名 / Full name

田维勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522421198608294211

注册号 / Registration No.

5220130048

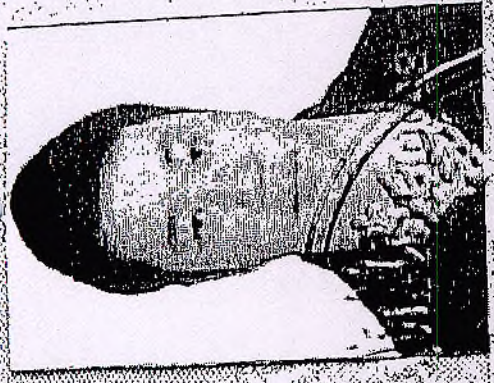
执业机构 / Employer

贵州金正房地产资产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

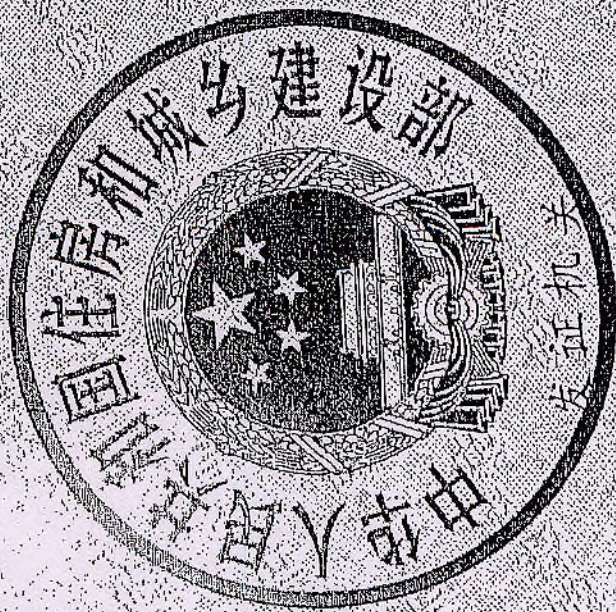
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00179081

姓名 / Full name

刘彬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522632199005053354

注册号 / Registration No.

5220190030

执业机构 / Employer

贵州金正房地产资产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 贵州金汇房地产资产评估事务所

法定代表人 田维勇

(执行事务合伙人)

住 所

统一社会信用代码 915200007096091047

备案等级 贰级

证书编号 黔房评字[2021]00402

有效期限 2021年06月22日

贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金北国际花园二期贵阳国际广场第A座11-3号

发证机关(公章)

2021年05月18日

